

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5519/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2022

V/v giá thuê mua nhà ở xã hội  
thuộc sở hữu nhà nước

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3490/SXD-QLQHKT&NO ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận đề nghị hướng dẫn áp dụng giá thuê mua nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận thì năm 2011, UBND tỉnh Ninh Thuận đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng nhà chung cư xã hội thuộc sở hữu nhà nước (C5 Tôn Đản). Năm 2014, UBND tỉnh Ninh Thuận đã ban hành Quyết định phê duyệt giá thuê mua căn hộ chung cư nêu trên (Quyết định số 78/2014/QĐ-UBND ngày 10/10/2014). UBND Tỉnh cũng đã thực hiện ký kết hợp đồng cho 53 đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội tại chung cư này. Đến nay, có một số hộ dân có nhu cầu được thuê mua căn hộ nhà chung cư nêu trên. Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận đề nghị hướng dẫn áp dụng giá thuê mua nhà ở xã hội đối với trường hợp nhà xã hội đã được đưa vào sử dụng.

2. Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

a) Tại Điều 45 của Luật Nhà ở 2005 và Điều 53 của Luật Nhà ở 2014 đều có quy định nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua.

Khoản 4 Điều 81 của Luật Nhà ở 2014 và khoản 2 Điều 43 Nghị định 99/2015/NĐ-CP có quy định trường hợp cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước có nhu cầu bán nhà ở xã hội để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì phải lập đề án bán nhà ở để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét.

b) Về xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước:

Tại Luật Nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2014 đều đã có các quy định về nguyên tắc xác định giá thuê mua nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

Điều 56 Luật Nhà ở 2005 quy định: *Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải bảo đảm nguyên tắc bảo toàn vốn để tiếp tục đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội; bù đắp các chi phí quản lý, duy tu bảo dưỡng, sửa chữa trong thời gian cho thuê hoặc thuê mua.*

Điều 60 Luật Nhà ở 2014 quy định: *Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng thuê mua.*

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19/9/2013 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 34/2013/NĐ-CP về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và nay thay thế bằng Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Theo đó, tại các Thông tư này đã quy định cụ thể về nguyên tắc, công thức xác định giá thuê mua nhà ở và không có quy định về việc phải xác định lại giá thuê mua nhà ở đối với trường hợp đã đưa nhà ở vào sử dụng.

*Về thẩm quyền ban hành giá thuê mua nhà ở xã hội:* Điều 56 Luật Nhà ở 2005, Điều 60 Luật Nhà ở 2014 đều quy định UBND cấp tỉnh có thẩm quyền ban hành giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn. Do đó, đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận đối chiếu các nguyên tắc xác định giá bán nhà ở xã hội theo các quy định nêu trên để bảo đảm áp dụng giá cho thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 3490/SXD-QLQHKT&NO, đề nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh Ninh Thuận để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nhà ở.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**